O que significa “prenotar” um título e quais são os seus efeitos no Registro Imobiliário?

- 29/10/2020 (https://vfkeducacao.com/2020/10/29/) 18:02

1. Conceito

“A prenotação do título é o marco inicial do processo registral, que se exaure, em regra, com a inscrição definitiva. A prenotação, ao fixar a prioridade de registro tabular, “confere um direito posicional indicativo de preferência”, manifestando uma função cautelar e preparatória no registro imobiliário”[1].

“O termo “prioridade”, em âmbito registral, remete à expressão “*prior in tempore, potior in iure*”, que significa “o primeiro no tempo é o de melhor direito”. Essa prioridade é determinada pelo protocolo – também designado prenotação – que tem por efeito justamente impedir o registro de outro título contraditório apresentado, posteriormente, ao fólio real.

Para fins deste controle, todos os títulos apresentados diariamente no Registro de Imóveis devem ser apontados no Livro de Protocolo (Livro 1), sendo atribuído aos mesmos cronologicamente o número de ordem (prenotação), que segue o infinito.”

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços, personalizar publicidade e recomendar conteúdo de seu interesse. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento. Informamos ainda que atualizamos nossa Política de Privacidade.

Configurações

“O protocolo de um título tem caráter pleno, pois nenhum direito será inscrito definitivamente no Livro 2 ou no Livro 3 se não for previamente lançado no Livro 1. Tanto é que, conforme expressa previsão legal, a própria eficácia substancial do registro retroage à data da prenotação do título.

Todos os títulos trazidos a registro serão lançados no Livro 1. Entretanto, nem todos os títulos apresentados no Registro de Imóveis são lançados no Livro 1, pois nem todos são apresentados para registro.

Assim, não serão protocolados os títulos apresentados com o fim específico de exame e cálculo de emolumentos (art. 12 da Lei nº 6.015/1973), que ficam excluídos do efeito da prioridade registral. Neste caso, o título será lançado no Livro de Recepção de Títulos, sendo vedado seu lançamento no Livro n° 1 (Livro de Protocolo).”

2. Efeitos da prenotação

A prenotação comporta quadro principais efeitos:

1. Direito de prioridade registral:

– “A prioridade tem por efeito justamente criar uma fila de precedência para as prenotações sucessivas de títulos contraditórios ou excludentes, de modo que a análise do segundo título fica subordinada ao resultado da

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços, personalizar publicidade e recomendar conteúdo de seu interesse. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento. Informamos ainda que atualizamos nossa Política de Privacidade.

Configurações

qualificação do primeiro, e assim em diante. Daí se afirmar que somente se inaugura novo procedimento registral, com a qualificação do segundo título prenotado, quando cessarem os efeitos da prenotação do primeiro. Neste interregno, os prazos relativos ao segundo título ficam suspensos, sendo retomados a partir do dia em que cessar a prenotação do primeiro."

1. Definição da data de eficácia do ato registral:

– "O protocolo designa a data de eficácia do registro, caso este seja efetuado no prazo de validade da prenotação. Tal efeito reporta ao art. 1.246 do Código Civil, segundo o qual será eficaz o registro desde o momento em que apresentado o título ao oficial registrador, e este o prenotar no protocolo. Tendo em vista que a eficácia do registro retroage à data do protocolo, esta informação deve ser lançada na matrícula do imóvel.

Se o procedimento registral culminar no registro de uma aquisição imobiliária, por exemplo, considera-se que o imóvel foi adquirido desde a data do protocolo, independentemente da data do registro efetivo."

- Marco de fixação das normas de regência jurídico-registral:

– "O tempo da prenotação (*kairós*) é considerado para se definir o regime jurídico-registral aplicável ao registro pretendido. Assim, para determinar a admissibilidade ou denegação registral, o registrador observará as normas de regência da data do protocolo, e não do registro do título, tampouco da celebração do contrato. Em suma, aplica-se o princípio do *tempus regit actum*, de modo que a qualificação do título se sujeita à lei vigente ao tempo de sua apresentação."

1. Formalização do início do procedimento registral:

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços, personalizar publicidade e recomendar conteúdo de seu interesse. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento. Informamos ainda que atualizamos nossa Política de Privacidade.

Configurações

– “Salvo autorização legal à atuação de ofício pelo registrador, a inscrição imobiliária (registro ou averbação) exige provocação do interessado.

A rogação se manifesta no lançamento, no Protocolo, da solicitação expressa, acompanhada do título hábil.

Com o protocolo ou prenotação do título, a este será atribuído um número de ordem, que ditará os efeitos da prioridade registral.”

[1] É a expressão utilizada por R. Dip, Registros sobre Registros #85, in TV Registradores, 02-01-2018, disponível in http://iregistradores.org.br/registros-sobre-registros-85/ [05-03-2018].

-Quer aprimorar seus estudos sobre prenotação de um título e quais são os seus efeitos no registro imobiliário?

Conheça nosso Curso de Registros de Imóveis Esquematizado

- Conteúdo didático
- Aulas esquematizadas
- Mais de 150h de aula
- Material para download
- União da prática e da teoria do Registro de Imóveis para resolver problemas do dia-a-dia
- Abordagem completa do Registro de Imóveis
- Curso baseado na obra “Tratado Notarial e Registral vol. 5 – Ofício de Registro de Imóveis”, em 2 Tomos, de autoria de Vitor Kümpel e Carla

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços, personalizar publicidade e recomendar conteúdo de seu interesse. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento. Informamos ainda que atualizamos nossa Política de Privacidade.

Configurações

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DE RONDÔNIA

(https://vfkeducacao.com/portal/enac-publicada-a-lista-definitiva-de-homologacao-das-inscricoes-bem-como-as-respostas-aos-recursos-interpostos-no-processo-de-inscricao/)

ENAC: Publicada a lista definitiva de homologação das inscrições, bem como as respostas aos recursos interpostos no processo de inscrição (https://vfkeducacao.com/portal/enac-publicada-a-lista-definitiva-de-homologacao-das-inscricoes-bem-como-as-respostas-aos-recursos-interpostos-no-processo-de-inscricao/)

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços, personalizar publicidade e recomendar conteúdo de seu interesse. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento. Informamos ainda que atualizamos nossa Política de Privacidade.
Configurações

17 de abril de 2026

Leia mais > (https://vfkeducacao.com/portal/enac-publicada-a-lista-definitiva-de-homologacao-das-inscricoes-bem-como-as-respostas-aos-recursos-interpostos-no-processo-de-inscricao/)

Novos Provimentos do CNJ e Tecnologia nos Cartórios (https://vfkeducacao.com/portal/novos-provimentos-do-cnj-e-tecnologia-nos-cartorios/)

15 de abril de 2026

Leia mais > (https://vfkeducacao.com/portal/novos-provimentos-do-cnj-e-tecnologia-nos-cartorios/)

(https://vfkeducacao.com/portal/tjms-confira-a-nova-data-da-prova-escrita-e-pratica/)

TJMS: Confira a nova data da prova escrita e prática! (https://vfkeducacao.com/portal/tjms-confira-a-nova-data-da-prova-escrita-e-pratica/)

13 de abril de 2026

Leia mais > (https://vfkeducacao.com/portal/tjms-confira-a-nova-data-da-prova-escrita-e-pratica/)

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços, personalizar publicidade e recomendar conteúdo de seu interesse. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento. Informamos ainda que atualizamos nossa Política de Privacidade.

Configurações

inscricoes-reabertas/)

13 de abril de 2026

Leia mais > (https://vfkeducacao.com/portal/tjmt-edital-retificado-sorteio-de-cotas-anulado-e-inscricoes-reabertas/)

Ver mais (https://vfkeducacao.com/portal-mais-conteudos/)

(https://www.youtube.com/c/VFKEDUCA%C3%87%C3%83OFI) (https://www.facebook.com/vfkeducacao) (https://www.instagram.com/cursovfk/)

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços, personalizar publicidade e recomendar conteúdo de seu interesse. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento. Informamos ainda que atualizamos nossa Política de Privacidade.

Configurações

%C
3%
A9s

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços, personalizar publicidade e recomendar conteúdo de seu interesse. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento. Informamos ainda que atualizamos nossa Política de Privacidade.

Configurações